



COMUNE DI CREMA

Comune di: CREMA

Provincia di: CREMONA

Committente: CERIOLI Dott.ssa SILVIA
CERIOLI Ing. MARIO
CERIOLI Ing. GIULIO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

COMPARTO ATU 04
SUBCOMPARTO 04.4
"VOLTINI"
VIA CARLO URBINO

Elab. n.

1

Titolo:

RELAZIONE GENERALE

Data:

01 LUGLIO 2019

Tecnico Progettista:

Dott. Arch. CAMILLO CUGINI

Via Porzi n° 24, Crema (CR) - tel. 0373 250080

Collaboratori:

Dott. Arch. ANDREA GEROLA - Geom. LUCA DELLI PAOLI - Geom. MARCO PANELLI

INDICE:

1	 	PREMESSA	 	2
2	 	LO STATO DI FATTO	 	3
3	 	IL PROGETTO URBANISTICO	 	4
4	 	ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO	 	5

1. PREMESSA

Lo stralcio del Piano Attuativo prosegue l'Iter già avviato alcuni anni fa, in coerenza con il Piano di Governo del Territorio. La visione strategica per il cosiddetto "Ambito n. 4" è la riconversione dell'Area dello Stadio Voltini e la realizzazione di un'arteria di collegamento tra la Via Carlo Urbino e il Viale De Gasperi. Lo Strumento del Programma Integrato di Intervento, risponde ai requisiti di cui all'art. 87 L.R. 12/2005 e s.m.i.

“

1. I comuni, nell'ambito delle previsioni del documento di piano di cui all'articolo 8 e nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 15, commi 4 e 5, promuovono la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.

2. Il programma integrato di intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;

b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

3. Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.

4. I programmi integrati di intervento sono sottoposti a valutazione d'impatto ambientale nei casi previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

”

Lo Stralcio funzionale (Sub Comparto) di cui all'Istanza della Famiglia Cerioli, viene formalizzato subito a seguire dopo quello della Proprietà Gennari – Immobiliare Fissiraga, per le evidenti motivazioni, di essere a questo sequenziale in termini di prosecuzione delle reti urbanizzative, essendo indispensabile il collegamento delle nuove urbanizzazioni alle urbanizzazioni esistenti.

2. LO STATO DI FATTO

L'area di Proprietà Cerioli, inserita nel Programma Integrato di Intervento, è qui rappresentata in stralcio :



Si tratta di un area di 1.895 mq circa che il Piano di Governo del Territorio vigente, destinata ad “Ambito di Trasformazione”: ATU 04.

L'area è catastalmente identificata al foglio n. 29 mapp. n. 363 e n. 365 di superficie complessiva 1.894,88 mq.

L'area è attualmente inedificata, a sud confina con il Bocchello delle Oche, ad Est confina con l'Area di Immobiliare Fissiraga 3 oggetto di intervento, a Ovest con area inedificata di Proprietà Martignoni, ricompresa nell'Ambito di Trasformazione, e a nord con le aree di cui al mapp. 362 e mapp. 366, sempre di Proprietà della Famiglia Cerioli, e urbanisticamente classificata di completamento.

Proprio su quest'area fu rilasciato il Permesso di Costruire PE n° 348 del 28/01/2010 che autorizzò l'edificazione di un edificio a 6 villette a schiera.

Di tale titolo è stata chiesta archiviazione, poiché la proprietà si è resa conto che l'accesso dal Viale de Gasperi risultava eccessivamente difficoltoso.

3. IL PROGETTO URBANISTICO

Il Progetto dello stralcio di cui alla presente Istanza, fa propria l'impostazione generale data al comparto dal Piano di Governo del Territorio e dai precedenti stralci funzionali già convenzionati:

- 1° stralcio adottato con Delibera G.C. n° 70 del 13/03/2013;
- 2° stralcio adottato con Delibera G.C. n° 86 del 25/03/2019 (PE 681/2018)

L'area è oggetto di una pianificazione che tiene conto dell'armatura urbanizzativa fino al confine. Si ripropone così il prolungamento con strada, percorso pedonale, ciclabile, aree verdi e parcheggio. Inoltre viene previsto un accesso dedicato all'area sempre di proprietà Cerioli che potrà in futuro essere edificata secondo il progetto della P.E. sopra citata, temporaneamente "accantonato".

Più in dettaglio, il piano dell'area conduce ai seguenti dimensionamenti:

- Area a strada: 290,39 mq, realizzata con cassonetto, tuot venant, tappetino, segnaletica a norma, doppio senso di marcia;
- Percorso ciclopedonale: 124,39 mq, realizzato con la stessa tecnologia della strada carrare, dimensione regolamentare;
- Parcheggi: 116,00 mq, realizzati con la stessa tecnologia costruttiva della strada, di larghezza regolamentare 2,50 ml, compreso stallo per portatori di handicap;
- Area a verde: 196,75 mq, verde in dotazione in misura necessaria per l'arredo e la fruizione locale;
- Area fondiaria: la parte edificatoria del sub comparto, verrà utilizzata per l'edificazione di una palazzina a 3 piani fuori terra, oltre ad un interrato e un sottotetto. Troveranno collocazione 10 – 12 appartamenti di vario taglio. Il piano interrato sarà destinato ad autorimesse.

Il Progetto di dettaglio dell'edificio è rimandato alla successiva Pratica Edilizia.

4. ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO

Il presente Piano Urbanistico si compone dei seguenti elaborati :

- ❖ Elab. 1 “Relazione Generale”
- ❖ Elab. 2 “Relazione Geologica”
- ❖ Elab. 3 “Valutazione Previsionale di Clima Acustico”
- ❖ Elab. 4 “Computo Metrico Estimativo”
- ❖ Elab. 5 “Schema di Convenzione”
- ❖ Tav. 1 “Stato di Fatto e Inquadramenti”
- ❖ Tav. 2 “Planivolumetrico”
- ❖ Tav. 3 “Planimetria Standard in cessione”
- ❖ Tav. 4 “Planimetria Fognature, Reti e Servizi”
- ❖ Tav. 5 “Sezione Stradale”
- ❖ Tav. 6 “Edificio in Progetto: planimetria piano tipo, sezioni e prospetti di massimo ingombro”